

¡ACTÚE AHORA PARA OBTENER LA AYUDA QUE NECESITA! ▶



¿Necesita ayuda con su hipoteca?

Aprenda cómo lograr que el pago de su hipoteca sea más económico.




MAKING HOME AFFORDABLESM.gov

Cuidado con las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias

Los asesores de vivienda aprobados por el HUD brindan asistencia GRATUITA.

Cuidado con cualquier persona que le exija pagar un cargo a cambio de asesoramiento o para una modificación del préstamo.

Cuidado con personas que le presionen para firmar documentos inmediatamente.

No le firme la escritura a ninguna persona a menos que esté trabajando directamente con su prestador hipotecario para condonar su deuda.

Nunca le emita un pago hipotecario a ningún otro prestador hipotecario que no sea el suyo sin la aprobación de éste.

¿Cuáles son las opciones?

Refinanciamiento de Vivienda Asequible y Modificación de Vivienda Asequible

¿Qué es el Programa de Vivienda Asequible?

El Programa de Vivienda Asequible (Making Home Affordable) fue creado por la administración Obama para ayudar a millones de propietarios de viviendas a refinanciar o modificar los pagos de sus hipotecas con el objetivo de alcanzar un nivel que sea más económico ahora y en el futuro.

Programa de Refinanciamiento de Vivienda Asequible

Muchos propietarios de viviendas realizan el pago de sus hipotecas puntualmente pero no pueden refinanciarlas para aprovechar las tasas hipotecarias más bajas, posiblemente, debido a una disminución en el valor de su vivienda. El Programa de Refinanciamiento de Vivienda Asequible (Home Affordable Refinance) ayudará a los prestatarios cuyos préstamos pertenecen a Fannie Mae o Freddie Mac a refinanciarlos para que las hipotecas sean más económicas.

Programa de Modificación de Vivienda Asequible

Muchos propietarios de viviendas están teniendo dificultades para realizar los pagos mensuales de sus hipotecas. El Programa de Modificación de Vivienda Asequible (Home Affordable Modification) les ayudará a obtener pagos hipotecarios más económicos.

Si usted cree estar entre los millones de propietarios de viviendas que se beneficiarán con estos programas, continúe leyendo.



**Conozca a Julie.
Es propietaria de su
vivienda. Necesita una
hipoteca económica.**

Julie, una madre soltera con un hijo pequeño, trabaja como secretaria en una firma de abogados. Recientemente, la empresa hizo recortes en el personal. El horario de trabajo de Julie fue recortado y; por lo tanto, sus ingresos mensuales son considerablemente inferiores. Julie tiene dificultades para pagar sus cuentas y no pudo realizar el último pago de su hipoteca.



Julie escuchó acerca del Programa de Modificación de Vivienda Asequible y deseaba saber si reunía los requisitos para participar en él. Llamó al 1-888-995-HOPE (4673) donde un asesor de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) le respondió algunas preguntas sencillas. ¡Buenas noticias! Julie puede solicitar una modificación de su préstamo bajo el programa lanzado por el Presidente porque reúne los siguientes requisitos:

- Es propietaria de una vivienda unifamiliar que es su residencia principal (las propiedades de una a cuatro unidades son elegibles).
- Solicitó el préstamo en o antes del 1° de enero de 2009.
- El saldo de capital pendiente de pago es igual o inferior a \$729,750 (el límite del préstamo es superior para las propiedades de dos a cuatro unidades, consulte con su prestador hipotecario).
- El pago de su hipoteca (incluidos impuestos, seguro y cuotas de la asociación de propietarios) supera el 31% de su ingreso mensual bruto (antes de impuestos).
- Tiene que realizar un pago de hipoteca que no es económico.

El asesor de vivienda explicó que sólo el prestador hipotecario de Julie, es decir la compañía que cobra su pago mensual, podía decirle con seguridad si ella reuniría los requisitos para la modificación y la alentó a que llamara a su prestador hipotecario de inmediato. El asesor ayudó a Julie a analizar sus ingresos y sus gastos y a organizar los documentos financieros que debía presentar al prestador hipotecario. El asesor también respondió a las preguntas que ella le formuló acerca del proceso y le informó sobre otras opciones disponibles para ella.

El prestador hipotecario de Julie revisó su información financiera y descubrió que, actualmente, estaba destinando más del 40% de sus ingresos mensuales al pago de su hipoteca. El prestador hipotecario incluyó a Julie en un plan de modificación con un período de prueba de tres meses, con una tasa de interés más baja, mediante el cual solo el 31% de sus ingresos mensuales brutos están destinados al pago de la hipoteca. Esto le permitió a Julie ahorrar cientos de dólares al mes. Después de que Julie lograra realizar satisfactoriamente tres pagos, el prestador hipotecario aprobó la modificación, lo que convirtió el préstamo con tasa de interés ajustable de Julie en un préstamo con tasa de interés fija.

Julie no solo obtuvo una modificación de préstamo asequible, sino que también cada mes que realiza puntualmente el pago de su hipoteca gana un incentivo para el prestatario pagado por el gobierno que reducirá el saldo de su hipoteca. Durante los próximos cinco años, los pagos puntuales de Julie pueden reducir la cantidad que ella debe de su hipoteca en hasta \$5,000.

Al igual que Julie, es posible que usted también tenga dificultades para pagar su hipoteca debido a una disminución de sus ingresos, un aumento de su tasa de interés o a otro tipo de dificultad financiera. Si es así, aquí podrá encontrar respuestas a algunas de las preguntas que posiblemente tenga acerca del Programa de Modificación de Vivienda Asequible.

¿Tengo que estar atrasado con los pagos de mi hipoteca para ser elegible para una modificación del préstamo?

No. Si tiene dificultades para mantenerse al día con el pago de su hipoteca, usted puede ser elegible si no cuenta con la capacidad financiera para realizar sus pagos.

La hipoteca que me gustaría modificar es sobre una segunda vivienda o una propiedad en alquiler. ¿Es esta hipoteca elegible para una modificación?

No. Sólo la hipoteca sobre su residencia principal, ya sea una casa o un condominio, puede ser elegible.

Tengo una hipoteca sobre un departamento de dos pisos. Vivo en una unidad y alquilo la otra. ¿Aún así seré elegible?

Sí. Las hipotecas sobre propiedades de 2, 3 y 4 unidades son elegibles siempre que usted viva en una unidad como su residencia principal y cumpla con los demás requisitos de elegibilidad.

Tengo dos hipotecas sobre mi única vivienda. ¿Aún así puedo solicitar la modificación?

Sí, los prestatarios pueden ser elegibles para el Programa de Modificación de Vivienda Asequible incluso si tienen otros préstamos sobre su vivienda. Además, algunos gravámenes en segundo grado pueden modificarse o, incluso, pagarse a través del Programa de Vivienda Asequible para Gravámenes En Segundo Grado. Su prestador hipotecario le puede decir si su gravamen en segundo grado es elegible.

Debo más de lo que vale mi casa. ¿El programa reducirá mi deuda?

Es posible. El objetivo principal del programa es ayudar a los propietarios de viviendas a evitar una ejecución hipotecaria al modificar sus préstamos para que sus pagos sean más asequibles. Es probable que los prestadores hipotecarios bajen los pagos principalmente mediante la reducción de las tasas de interés. Sin embargo, es posible que su prestador hipotecario reduzca su cantidad de capital en ciertos casos.

¿Existe un cargo para modificar mi préstamo?

No existe ningún cargo por modificar su préstamo, ni tampoco para obtener ayuda de un asesor de vivienda aprobado por el HUD. Si alguien le exige el pago de un cargo en relación con el Programa de Modificación de Vivienda Asequible, ¡simplemente diga no!

¿Se le requiere a mi prestador hipotecario modificar mi préstamo?

No. Los prestadores hipotecarios participan en el Programa de Vivienda Asequible en forma voluntaria. Los préstamos son evaluados para su modificación según cada caso en particular después de que se determina la elegibilidad del prestatario. Sin embargo, el programa ofrece incentivos sustanciales a los prestadores hipotecarios y se espera que millones de prestatarios obtengan una modificación de préstamo asequible a través del programa. Para saber si su prestador hipotecario participa, ingrese a MakingHomeAffordable.gov y revise la sección – Contact Your Mortgage Servicer.

¿Cómo puedo solicitar una modificación bajo el programa?

Si usted cree que reúne los requisitos para participar en el Programa de Modificación de Vivienda Asequible, puede comunicarse con su prestador hipotecario, es decir la compañía que cobra el pago mensual de su hipoteca, o un asesor aprobado por el HUD, visitando www.HUD.gov o llamando al 1-888-995-HOPE (4673).

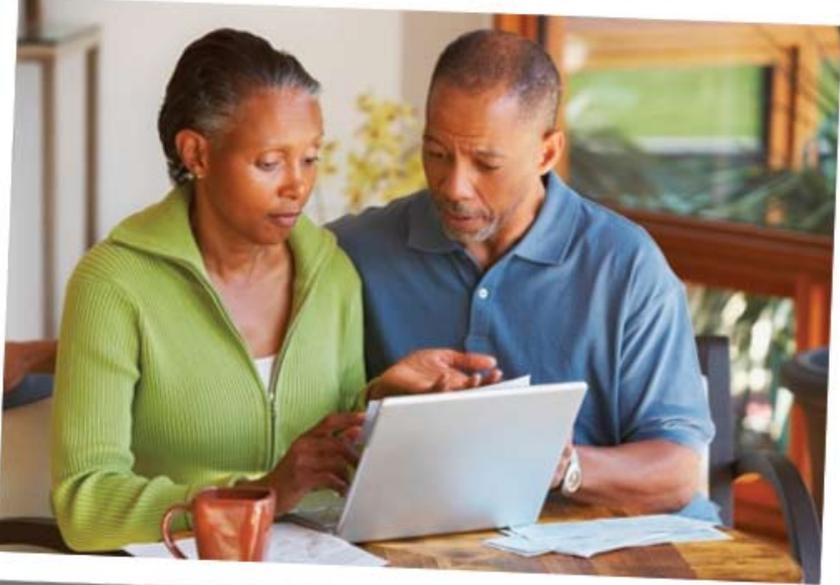
Pronto se realizará la ejecución hipotecaria planificada para mi préstamo. ¿Qué debo hacer?

Comuníquese de inmediato con su prestador hipotecario o un asesor aprobado por el HUD. Los prestadores hipotecarios participantes determinarán si usted cumple con los requisitos mínimos de elegibilidad y, de ser así, se retrasará la ejecución hipotecaria.

Conozca a Brian y Lisa.

**Ellos necesitan
refinanciar su hipoteca.**

Brian y Lisa tienen buenos trabajos; Brian es profesor de escuela superior y Lisa es enfermera. Pagan sus cuentas puntualmente, incluyendo el pago mensual de su hipoteca. Al igual que muchos propietarios de viviendas, Brian y Lisa no pueden refinanciar su hipoteca a una tasa de interés más baja debido a que se ha reducido el valor de su vivienda. Su deuda es de \$258,000, pero el valor de su vivienda ha bajado a \$250,000.



Brian y Lisa utilizaron Internet para ingresar a www.MakingHomeAffordable.gov, un sitio web oficial del gobierno de los EE. UU. En este sitio web, aprendieron acerca del Programa de Vivienda Asequible y realizaron una prueba sencilla de autoevaluación para determinar si el programa los podría ayudar. Les agradó saber que eran elegibles para solicitar el refinanciamiento ya que cumplen con los siguientes requisitos:

- Son propietarios de una casa de dos unidades (las propiedades de una a cuatro unidades son elegibles).
- Su hipoteca le pertenece o está garantizada por Fannie Mae o Freddie Mac; en el sitio web, Brian y Lisa pudieron enterarse de esta buena noticia en cuestión de minutos.
- Están al día con los pagos de su hipoteca y, en los últimos 12 meses, no se retrasaron en ningún pago por un período mayor a 30 días.
- Su hipoteca de primer grado no excede 125% del valor de mercado actual de su vivienda.

El sitio web alentó a Brian y Lisa a reunir los documentos que necesitaría su prestador hipotecario para verificar sus ingresos y gastos, y los ayudó a averiguar cómo podrían comunicarse con su prestador hipotecario. Gracias a su buen historial de pago, Brian y Lisa pudieron refinanciar la totalidad de su hipoteca de primer grado a una tasa de interés fija más baja. El pago mensual reducido les permitió ponerse al día con otras cuentas y ahorrar algo de dinero.

Al igual que Brian y Lisa, usted puede refinanciar su hipoteca incluso si debe un poco más de lo que vale su vivienda. A continuación, encontrará respuestas a algunas de las preguntas que, posiblemente, se esté haciendo.

¿Cómo sé si tengo un préstamo de Fannie Mae o de Freddie Mac?

La mejor manera de averiguarlo es comunicarse con Fannie Mae o Freddie Mac.

- Llame a Fannie Mae al 1-800-7FANNIE (de lunes a viernes, de 8 a.m. a 8 p.m., hora del Este) o visite su sitio web en www.fanniemae.com/loanlookup.
- Llame a Freddie Mac al 1-800-FREDDIE (de lunes a viernes, de 8 a.m. a 8 p.m., hora del Este) o visite su sitio web en www.freddiemac.com/mymortgage.

Tengo una hipoteca de primer grado y otra en segundo grado. ¿Aún así reúno los requisitos para un refinanciamiento bajo el programa?

Sí. Si su hipoteca de primer grado no excede 125% del valor de mercado actual de la propiedad, es posible que reúna los requisitos. Su elegibilidad dependerá de su capacidad de realizar los nuevos pagos de la hipoteca de primer grado. Además, el prestador hipotecario de su hipoteca en segundo grado debe estar de acuerdo con permanecer en segundo lugar, y quizás pueda trabajar con usted para rebajar el pago mensual en su hipoteca de segundo grado. Comuníquese con su prestador hipotecario para averiguar.

¿El refinanciamiento reducirá mis pagos?

Si su tasa de interés es mucho más alta que la tasa del mercado actual, debería observar una reducción inmediata en sus pagos. Si solo está pagando intereses o si tiene una tasa introductoria baja que aumentará en el futuro, es posible que su pago actual no se reduzca después de refinanciar una hipoteca para convertirla en un préstamo con tasa de interés fija. Sin embargo, refinanciar su hipoteca para convertirla en un préstamo más tradicional con tasa de interés fija puede permitirle ahorrar una gran suma de dinero durante la vigencia del préstamo.

¿Cuál es la tasa de interés del Programa de Refinanciamiento de Vivienda Asequible?

La tasa de interés se basará en la tasa del mercado vigente al momento del refinanciamiento y en cualquier punto y cargo relacionado que cobre el prestador hipotecario.

¿El refinanciamiento reducirá la cantidad que debo en mi préstamo?

No, el refinanciamiento no reducirá la cantidad que usted debe en su préstamo ni en cualquier otra deuda que tenga. Sin embargo, a largo plazo, usted estaría ahorrando dinero, porque el refinanciamiento reducirá la cantidad de intereses que pagará durante la vigencia del préstamo y puede permitirle tener más ingresos de los que puede disponer en la actualidad.



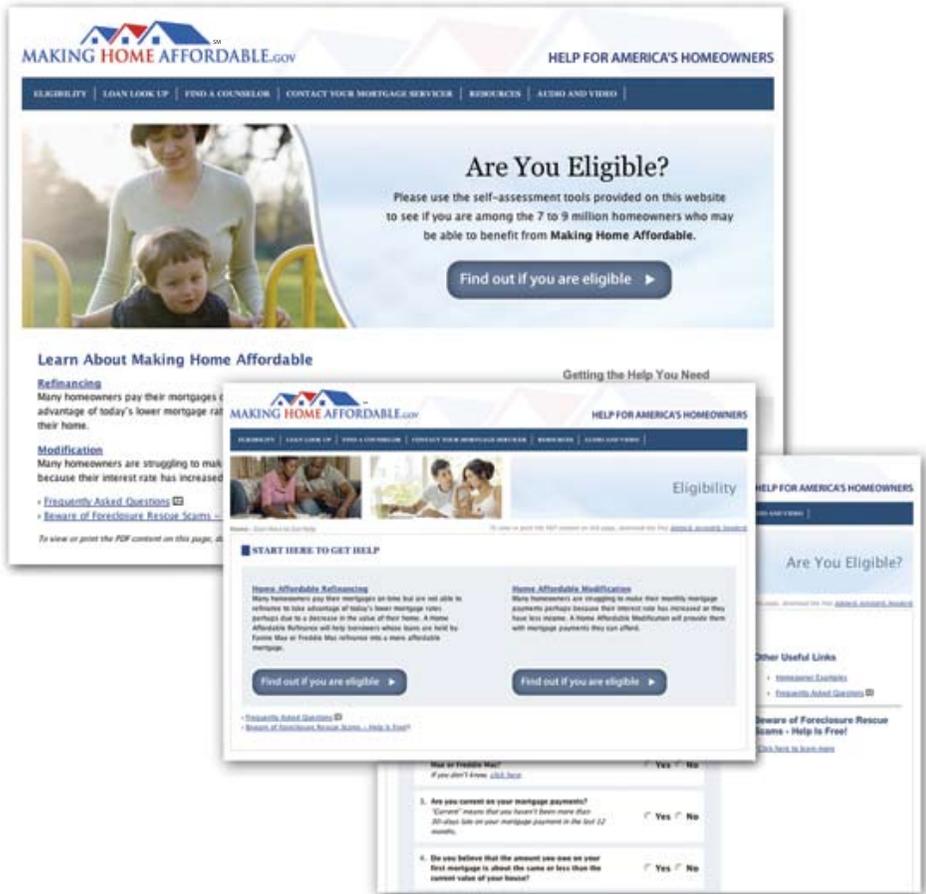
¿Qué información debo reunir antes de hablar con mi prestador hipotecario?

Información acerca de sus ingresos brutos (antes de impuestos) y gastos mensuales de todos los prestatarios que firmaron su hipoteca (por ejemplo, su cónyuge o un co-firmante), incluyendo:

- Su declaración de impuestos más reciente, en caso de que esté disponible.
- Sus dos talones de pago más recientes (si los recibe) o documentación de los ingresos que usted recibe de otras fuentes.
- Información acerca de otras hipotecas de su vivienda, si corresponde.
- Saldos de cuentas y pagos mínimos mensuales que adeude de todas sus tarjetas de crédito, y
- Saldos de cuentas y pagos mensuales de sus demás deudas (como préstamos estudiantiles y préstamos para automóviles).



Para obtener más información acerca del Programa de Vivienda Asequible, visite www.MakingHomeAffordable.gov. Allí, podrá determinar su elegibilidad, tener acceso a otros recursos y aprender cómo obtener la ayuda que necesita.



Para hablar con un asesor de vivienda:

- Llame a la línea de información para propietarios de viviendas Homeowner's HOPE™ al 1-888-995-HOPE (4673). (Disponible las 24 horas del día, los 7 días de la semana en inglés y español. Otros idiomas mediante cita previa.)
- Encuentre un asesor de vivienda local aprobado por el HUD en www.hud.gov.

¡Estos servicios son gratuitos!